

# 1. 居住誘導区域

## (1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のこと。

<第12版 都市計画運用指針 令和6年3月>

### (3) 居住誘導区域

#### ①基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

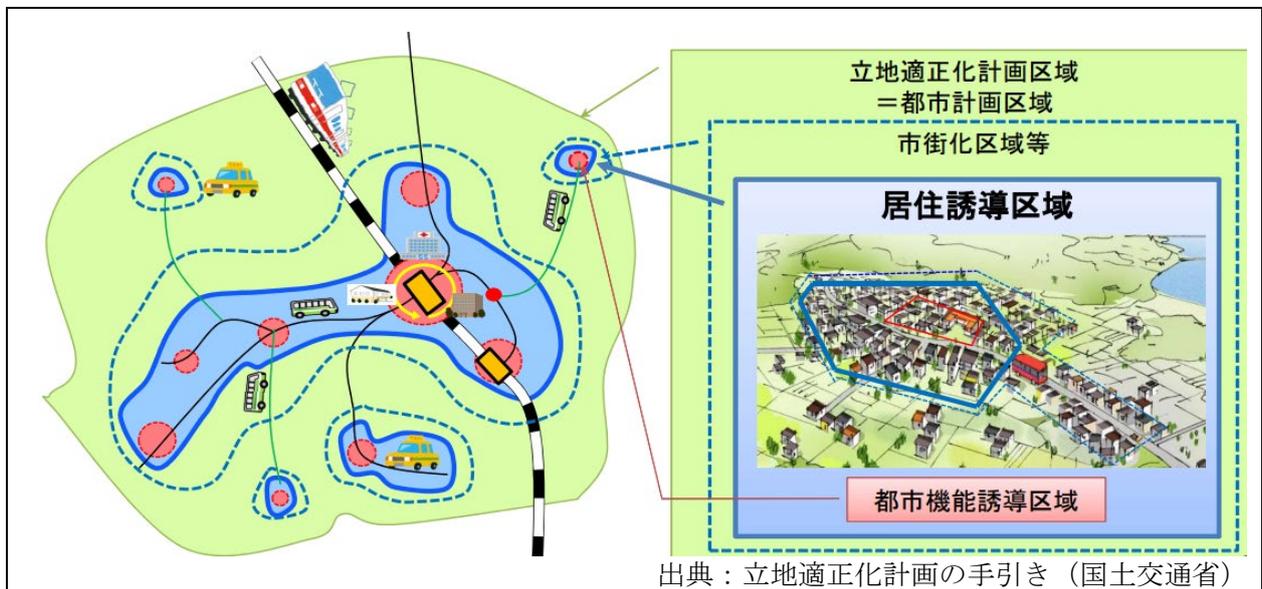


図 居住誘導区域のイメージ図

## (2) 居住誘導区域設定に関する国の考え方

居住誘導区域の設定にあたって、国は以下のような考え方や規程を示している。

<第12版 都市計画運用指針 令和6年3月>

### ②居住誘導区域の設定

1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

表 居住誘導区域に含まないこととされている区域等の整理表

区域名	根拠法令等	用途地域内の有無
【都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域】		
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	×
災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第1項、第2項	×
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	×
農地・採草放牧地	農地法第5条第2項第1号	×
特別地域	自然公園法第20条第1項	×
保安林の区域	森林法第25条の2	×
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第14条第1項、第25条第1項	×
保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第30条、第30条の2、第41条、第44条において準用する同法第30条	×
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	×
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	○
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条第1項	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	×
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	×
災害危険区域	建築基準法第39条第1項	×
【都市計画運用指針で総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	×
浸水想定区域	水防法第15条第1項4号（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域）	○
家屋倒壊等氾濫想定区域	県知事指定	○
基礎調査の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項	×
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項	×
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第4条第4項	×
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域		
砂防指定地	砂防法第2条	×
大規模盛土造成地（第二次スクリーニングが未実施の区域）	1）谷埋め型大規模盛土造成地：盛土面積3,000㎡以上 2）腹付け型大規模盛土造成地：盛土前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上、盛土高さが5m以上	○
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域】		
工業専用地域	都市計画法第8条第1項第1号	○
流通業務地区等	都市計画法第8条第1項第1号	×
特別用途地区（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第8条第1項第2号	×
地区計画（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第12条の4第1項第1号	×
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		×
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		×

### (3) 居住誘導区域設定の考え方(案)

本市の居住誘導区域は、将来の都市の骨格構造、まちづくりの方針、誘導方針（ストーリー）、国の示す考え方を踏まえて以下の考え方に基づき設定する。

#### STEP1:用途地域内への誘導を基本

- ・策定中の都市計画マスタープランとの整合を図るため、適正かつ計画的な土地利用規制区域として、用途地域内への誘導を基本に設定する。

#### STEP2:地域の拠点となる施設または交通ハブとなる施設から概ね徒歩圏(1km 圏)

- ・地域の拠点となる施設（新市庁舎・松井田庁舎）、または公共交通の拠点となる鉄道駅（安中駅・磯部駅・松井田駅・西松井田駅・安中榛名駅）及びバスの乗り換えハブとして機能し今後も維持していく碓氷病院から 1km 圏を区域に設定する。

#### STEP3:バスの利便性が高い区域

- ・子どもや高齢者などの交通弱者が歩いて移動できる区域として、基幹的なバス路線（平日片道 15 本/日を確保する区間）におけるバス停 300m圏を設定する。

#### STEP4:STEP3 までの区域に隣接し、住宅用地として公共が整備を行った区域

- ・公共が整備した住宅用地で交通利便性が比較的高いエリアとして、東光寺地区、三日市地区を設定する。

#### STEP5:STEP4 までの区域に隣接し、一体的なまとまりを形成する区域

- ・前述の項目で抽出された区域について過半の面積が含まれる用途地域の区域を追加。
- ・一体的な市街地が形成されている地区は地形地物や用途地域の指定状況を考慮し、区域を調整。

## STEP6:居住誘導区域に含まないこととされている区域を除いた区域

- ・都市計画運用指針において、以下に示す「居住誘導区域に含まないこととされている」災害リスクが高い地域を除いた区域を基本に設定する。

### 【居住誘導区域に含まないこととされている区域】

◇急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定される「急傾斜地崩壊危険区域」

◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律第8条第1項に規定される「土砂災害特別警戒区域」

### 【居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、区域に含まないこととされている区域】

◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律第7条第1項に規定される「土砂災害警戒区域」

◇「想定し得る最大規模の降雨」により、近傍の堤防が決壊等した場合に、一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域である「家屋倒壊等氾濫想定区域」

※ただし、水害対策を含めたまちづくりについて検討している安中南地区を除く

◇大規模盛土造成地の内、第二次スクリーニングが未実施の区域

## STEP7:恒常的に非可住地としての土地利用を除く区域

- ・工業地域等の恒常的に非可住地として土地利用がなされる地域を除いた区域を設定する。
- ・住宅用地等への転用意向のない公共用地の区域を除外する。

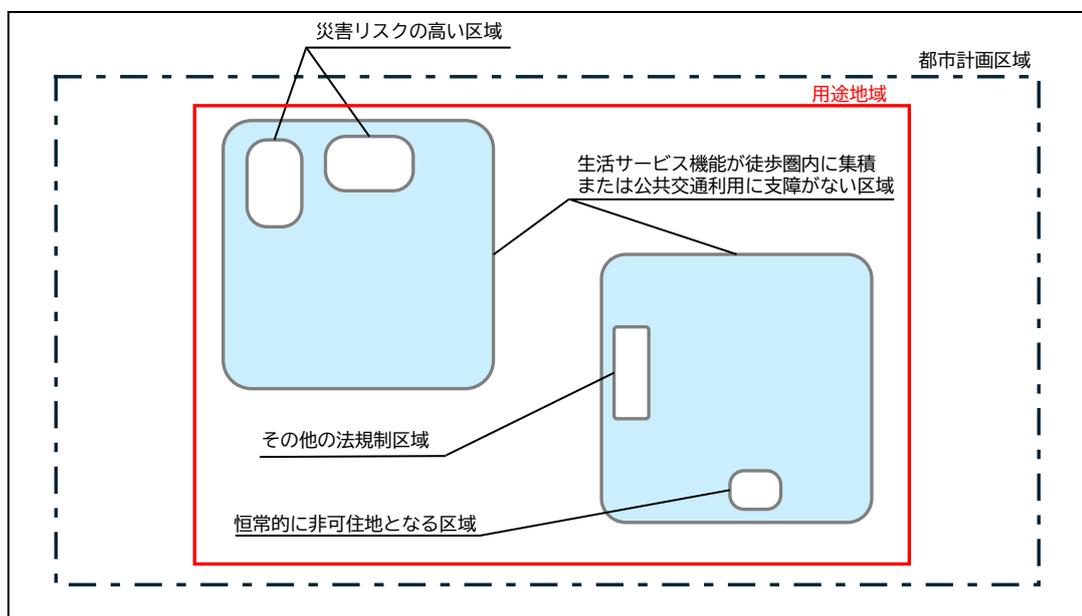
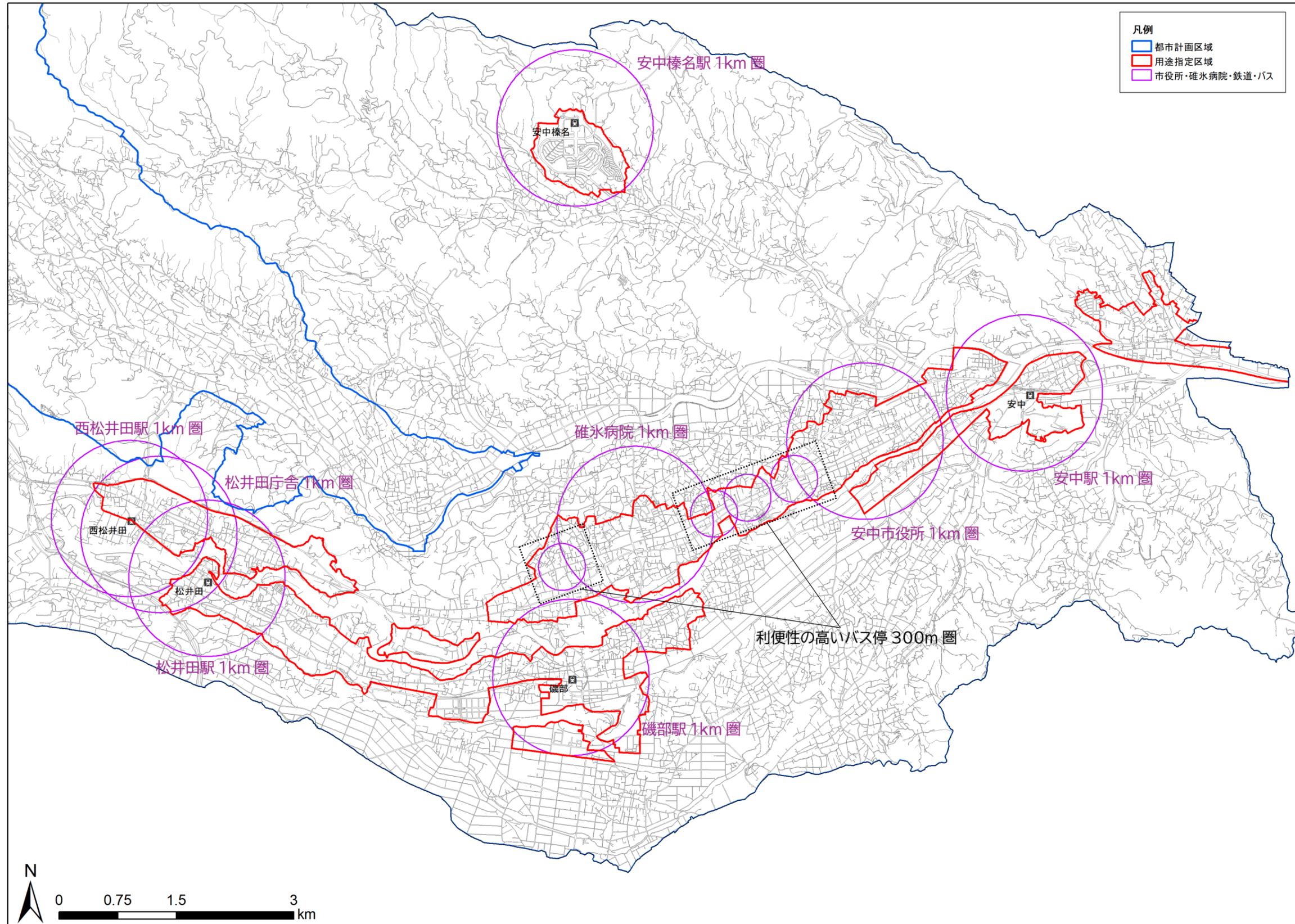


図 居住誘導区域設定の考え方(概念図)

STEP1:用途地域内への誘導を基本

STEP2:地域の拠点となる施設または交通ハブとなる施設から概ね徒歩圏(1km圏):地域の拠点となる施設(新庁舎・松井田庁舎)、鉄道駅(安中駅・磯部駅・松井田駅・西松井田駅・安中榛名駅)、交通ハブ(碓氷病院)

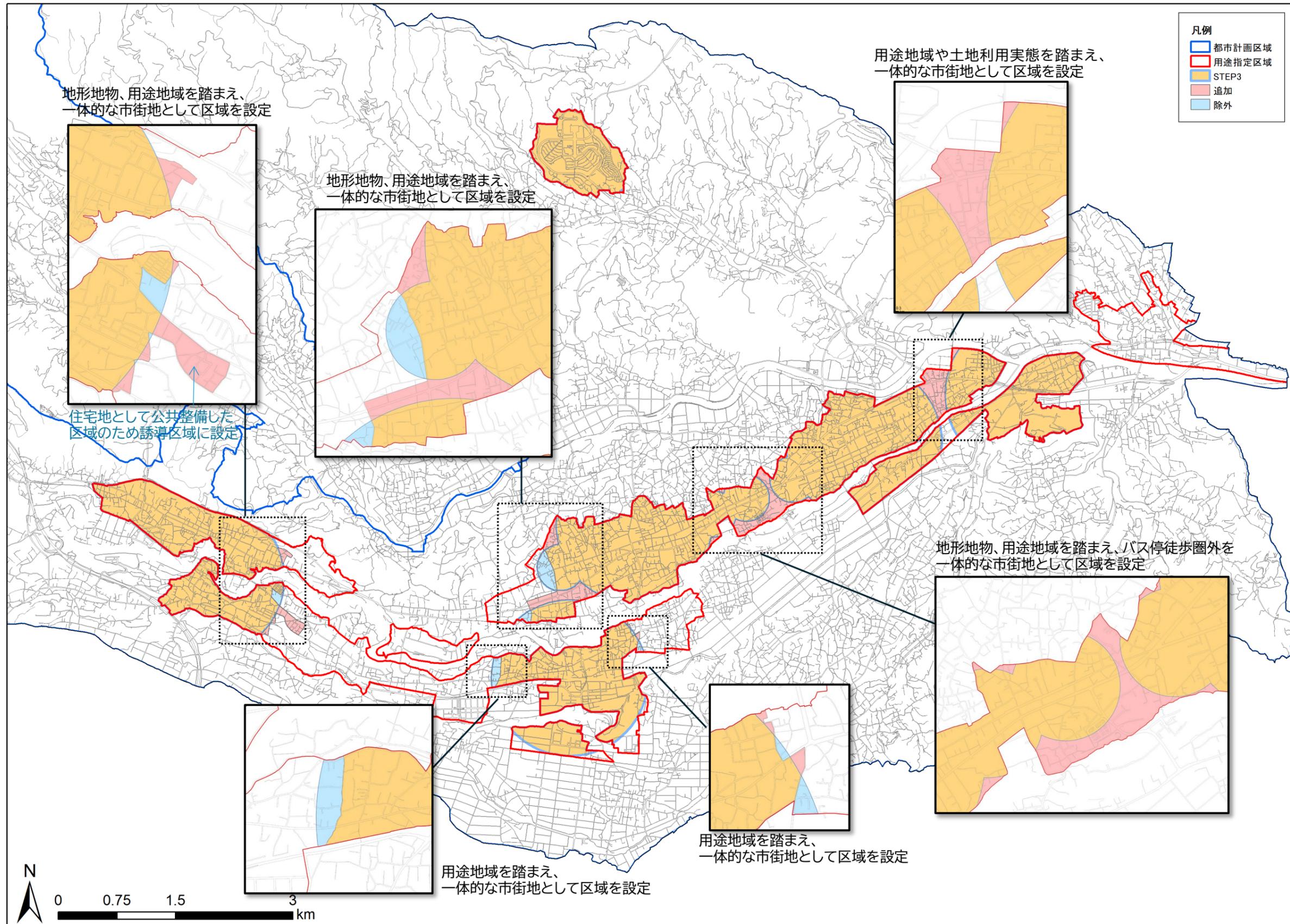
STEP3:バスの利便性が高い区域(300m圏)





STEP4:STEP3 までの区域に隣接し、住宅用地として公共が整備を行った区域

STEP5:STEP4 までの区域に隣接し、一体的なまとまりを形成する区域:用途地域の一体性・地形地物を加味して設定





**STEP6:居住誘導区域に含まないこととされている区域を除いた区域**

・都市計画運用指針において、以下に示す「居住誘導区域に含まないこととされている」災害リスクが高い地域を除いた区域を基本に設定する。

**【居住誘導区域に含まないこととされている区域】**

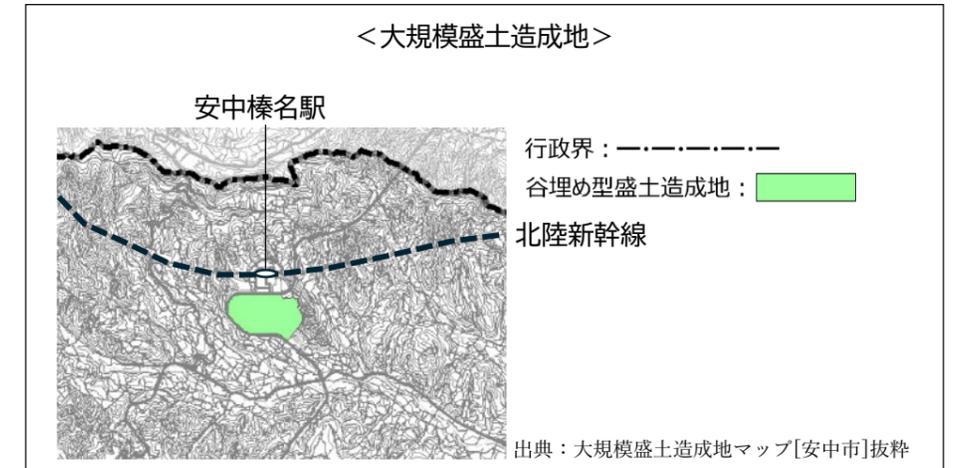
- ◇急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定される「急傾斜地崩壊危険区域」
- ◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律第8条第1項に規定される「土砂災害特別警戒区域」

**【居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、区域に含まないこととされている区域】**

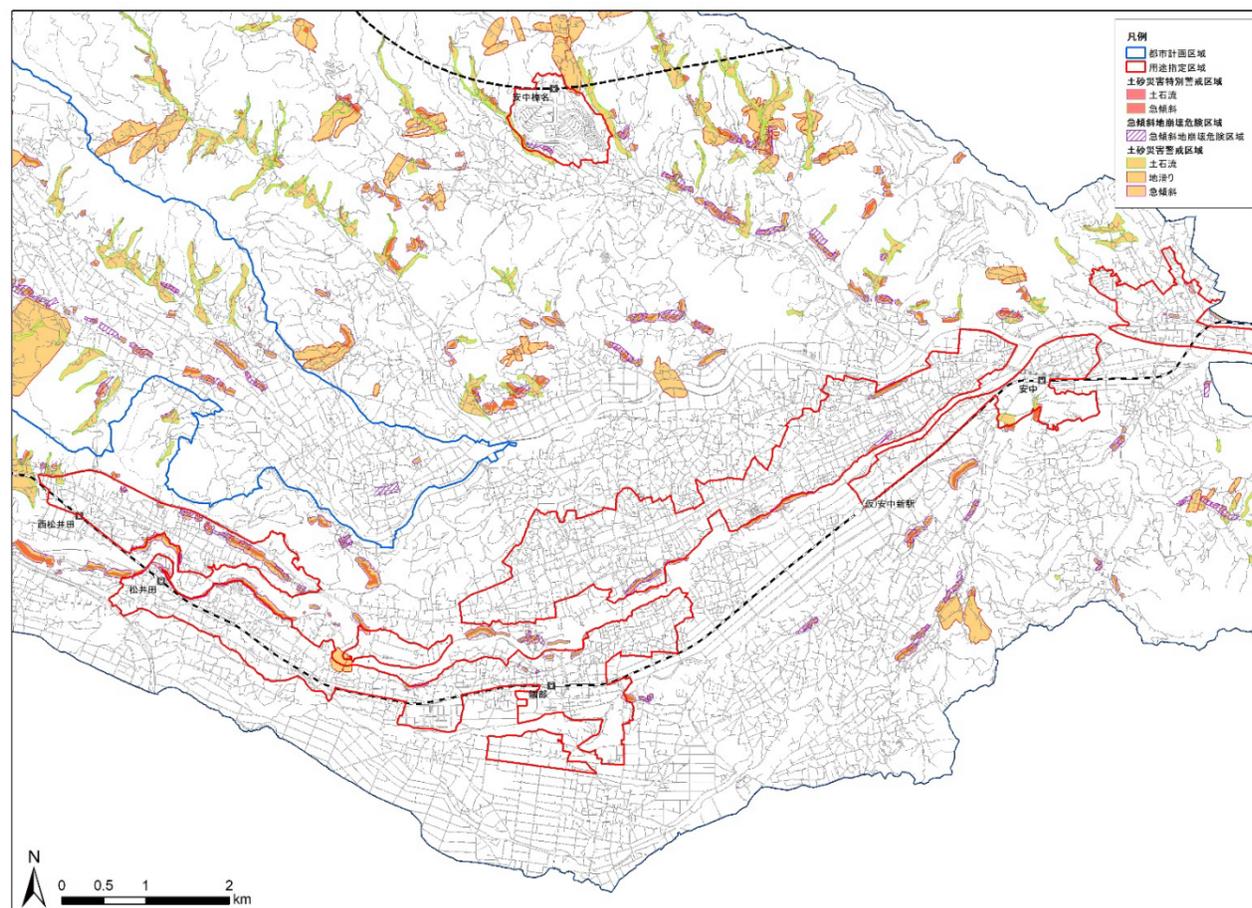
- ◇土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律第7条第1項に規定される「土砂災害警戒区域」
- ◇「想定し得る最大規模の降雨」により、近傍の堤防が決壊等した場合に、一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域である「家屋倒壊等氾濫想定区域」

※ただし、水害対策を含めたまちづくりについて検討している安中南地区を除く。

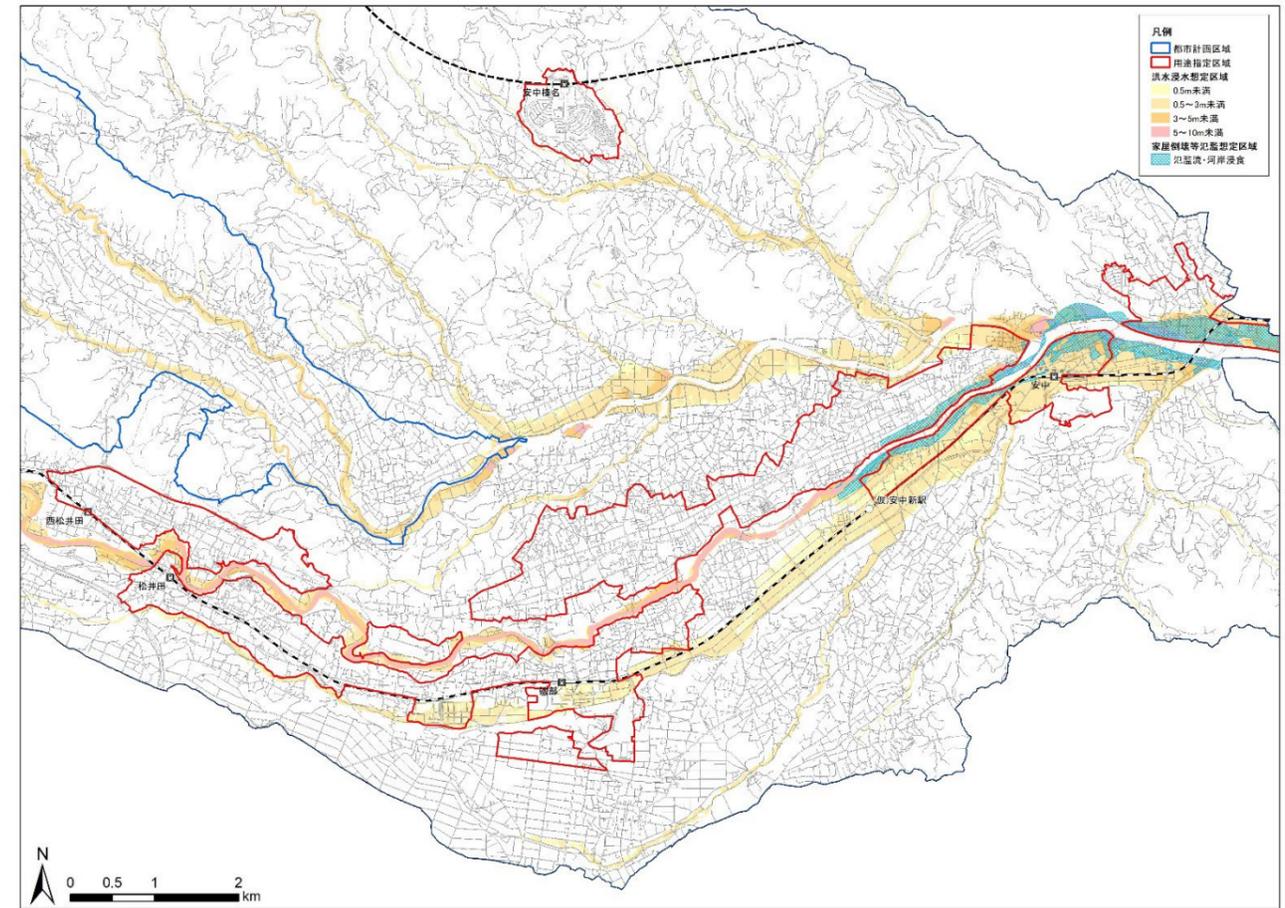
- ◇大規模盛土造成地の内、第二次スクリーニングが未実施の区域



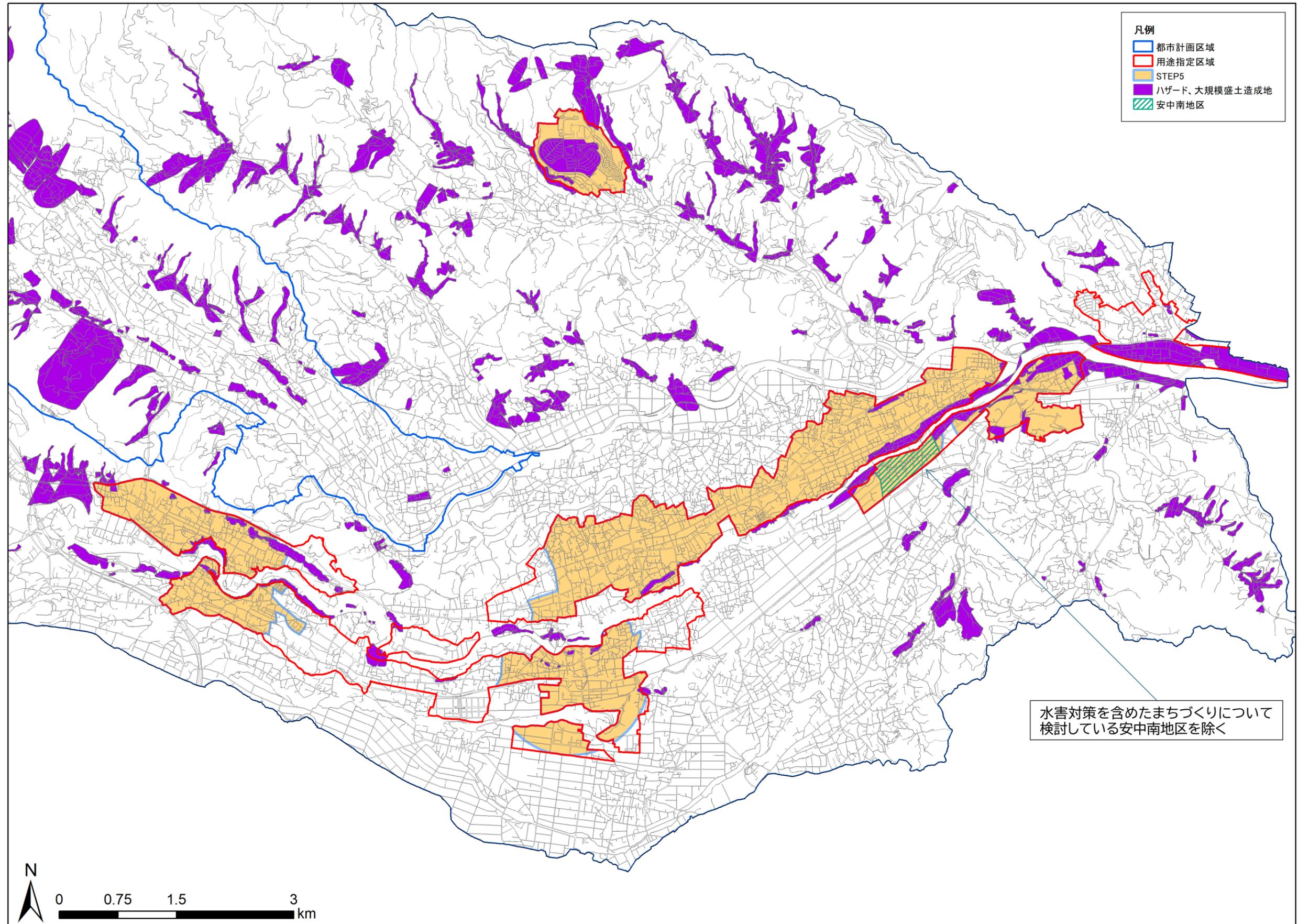
**<土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・警戒区域(土石流、急傾斜、地すべり)>**



**<洪水浸水想定区域(全河川、想定最大)>**

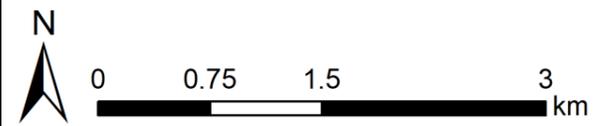






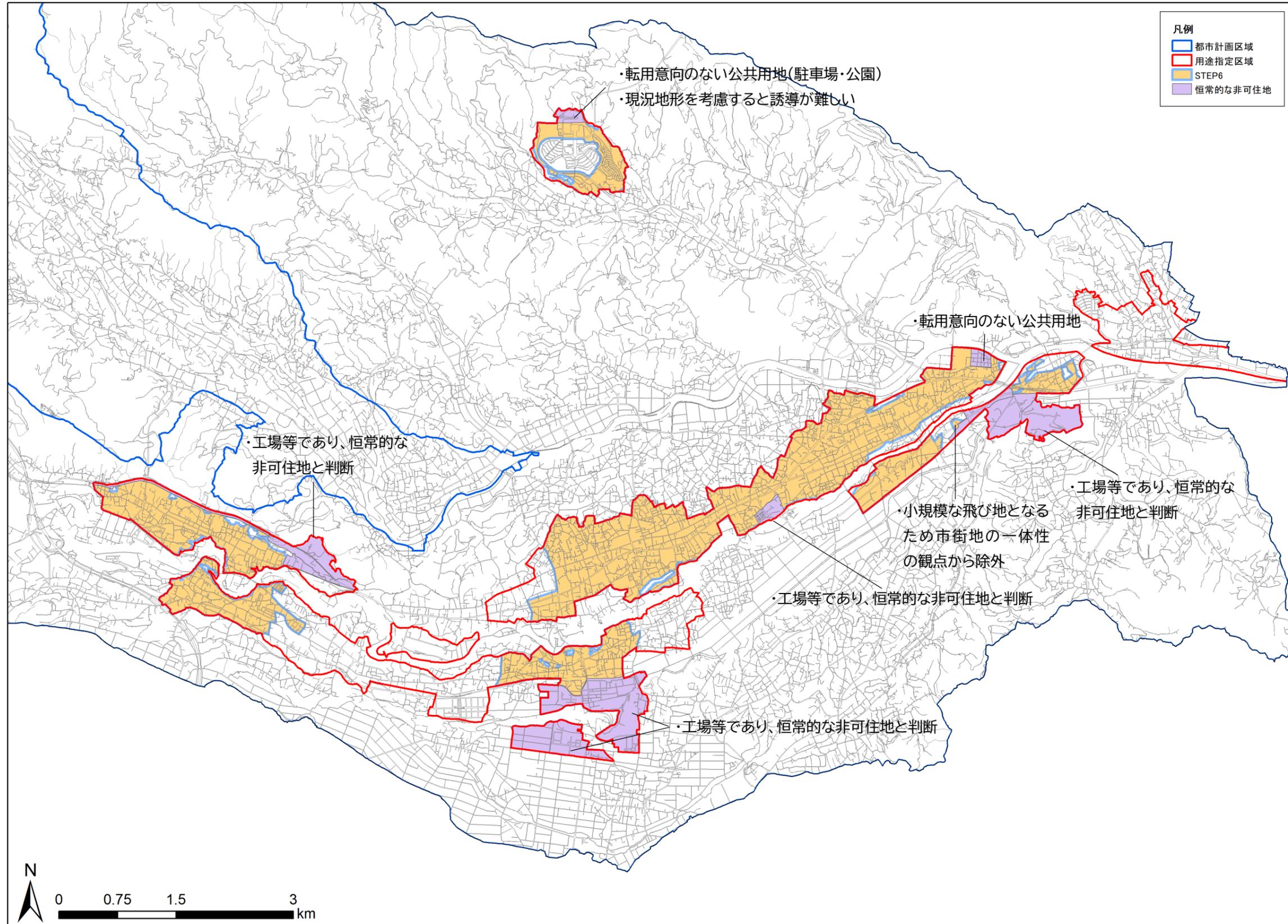
- 凡例
- 都市計画区域
  - 用途指定区域
  - STEP5
  - ハザード、大規模盛土造成地
  - 安中南地区

水害対策を含めたまちづくりについて  
検討している安中南地区を除く





STEP7:恒常的に非可住地としての土地利用を除く区域





## 2. 居住誘導検討区域(仮称)について

### (1) 碓氷川右岸エリア

安中地域の碓氷川右岸エリアにおいては、JR 信越本線安中・磯部駅感の新駅構想周辺のまちづくりについて検討中である。

先行して土地利用の検討が進んでいる碓氷川右岸西毛広域幹線道路沿道地区（近隣商業地域）は、今回策定する立地適正化計画において居住誘導区域に設定予定であるが、その周辺の「新駅構想周辺の新たなまちづくり」の検討エリアにおいても、今後の検討状況に応じて、用途地域指定を前提として居住誘導区域の設定を予定する居住誘導検討区域（仮称）として位置づけを行う。

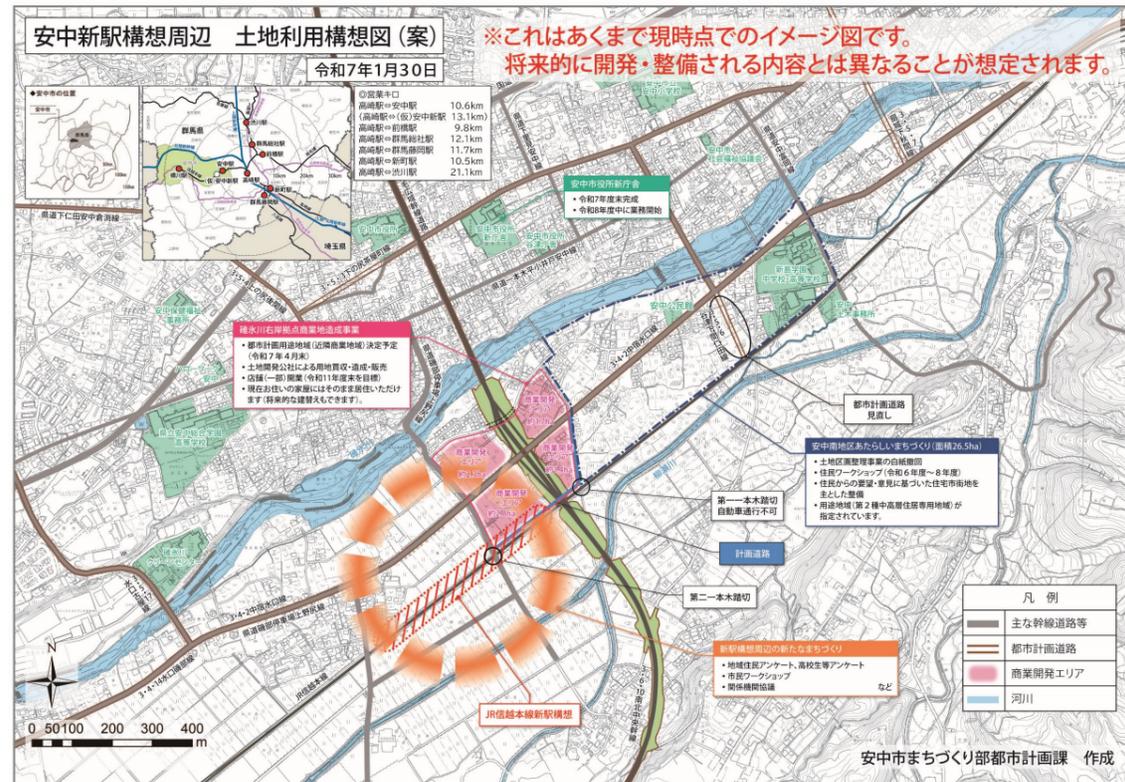
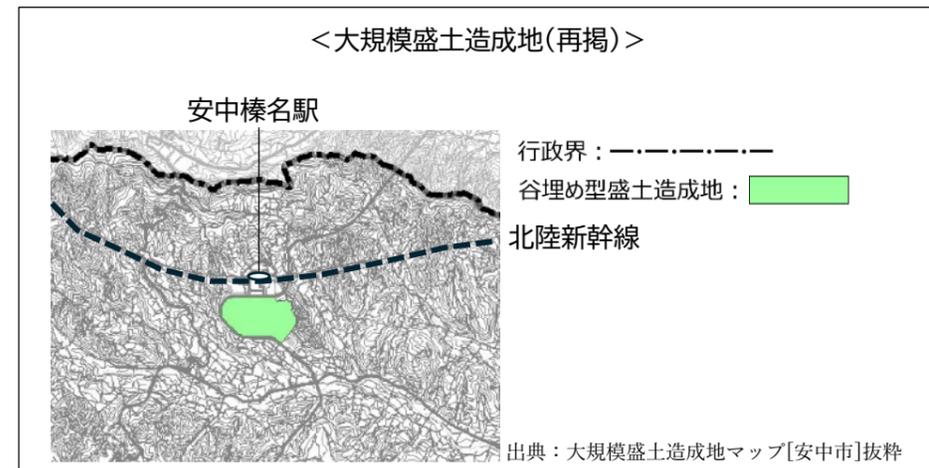
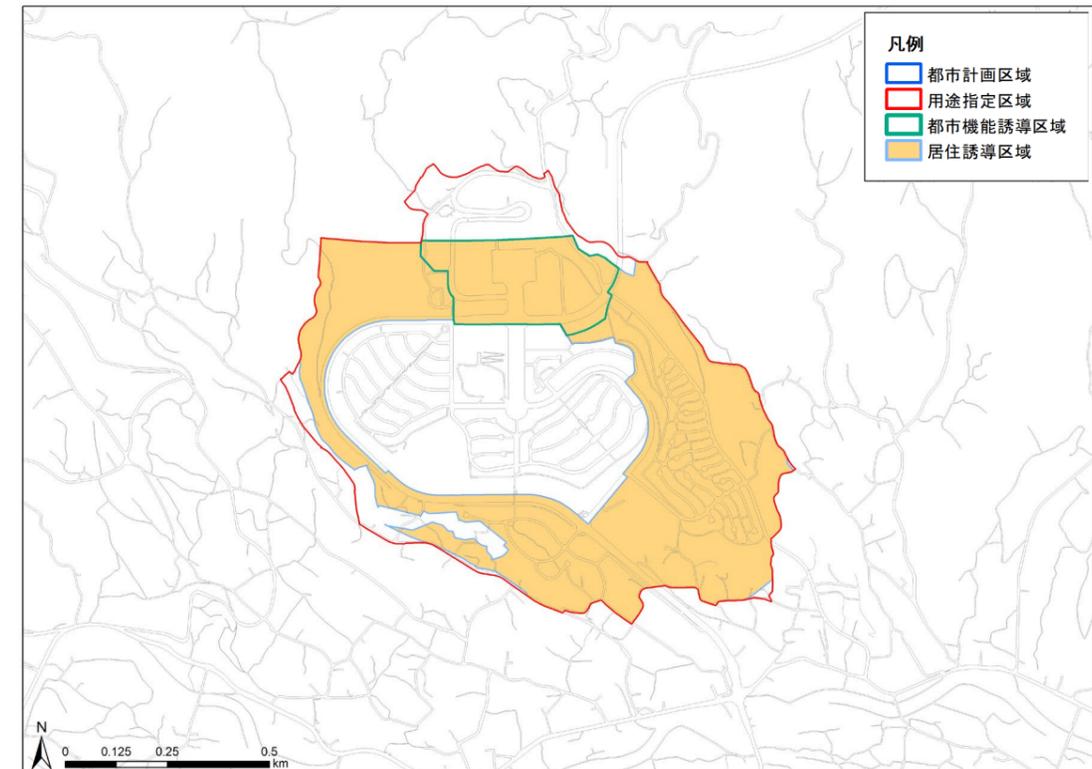


図 安中新駅構想周辺 土地利用構想図(案)(令和7年1月30日時点)

### (2) 安中榛名駅周辺

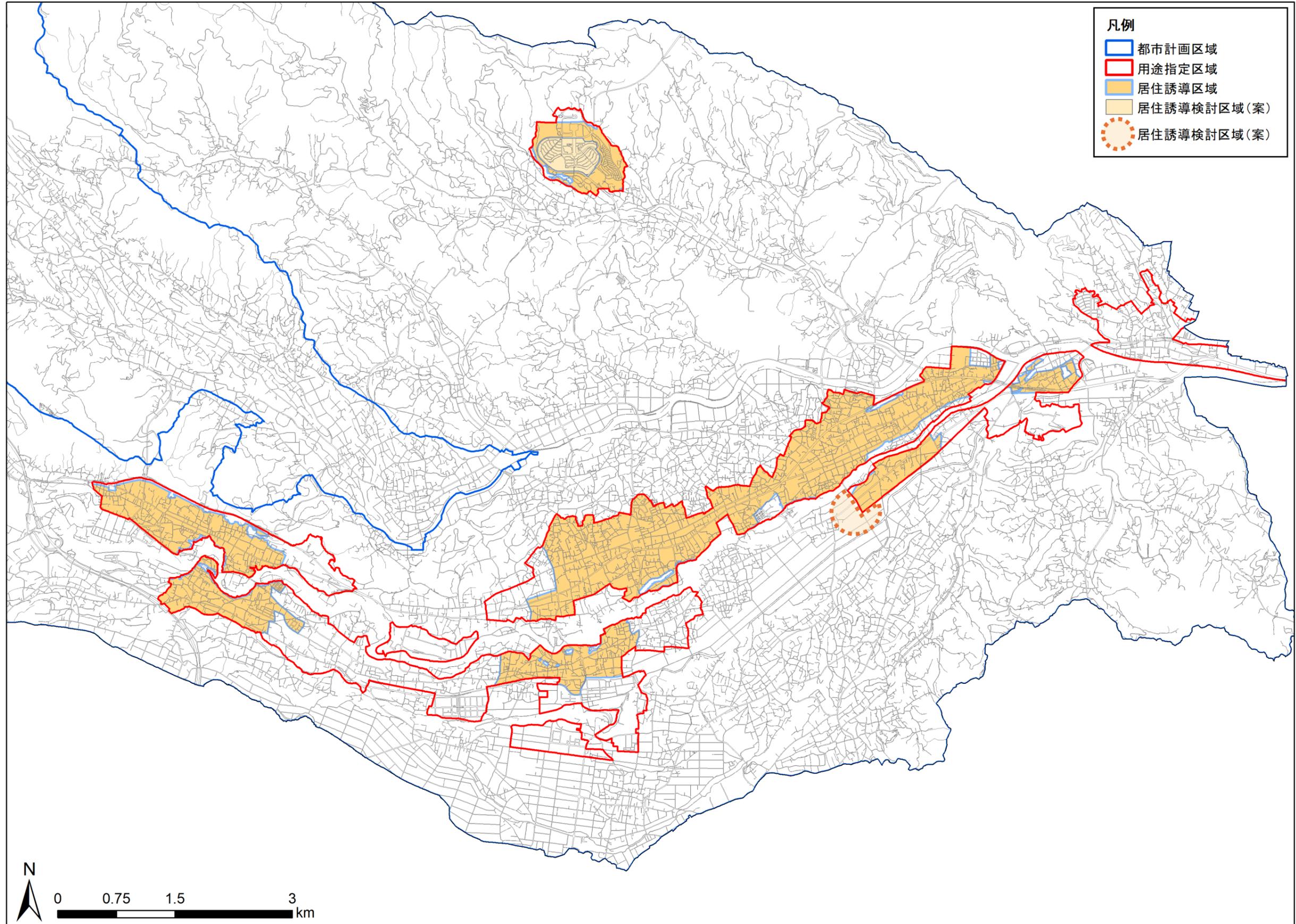
安中榛名駅周辺は生活拠点として都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定を検討しているが、大規模盛土造成地の第二次スクリーニングの対象となっている区域があり、現時点で安全性が確認されていない状況にある。

第二次スクリーニングの実施予定は未定であるが、今後、第二次スクリーニングの実施を促進し、安全性が確認されるか、必要な安全対策の実施等により安全性が確保されることを前提として、居住誘導区域の設定を予定する居住誘導検討区域（仮称）として位置づけを行う。





【居住誘導区域(案) 及び 居住誘導検討区域(案)】





### 3. 都市機能誘導区域

#### (1) 都市機能誘導区域とは

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のこと。

<第12版 都市計画運用指針 令和6年3月>

#### (4) 都市機能誘導区域

##### ①基本的な考え方

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

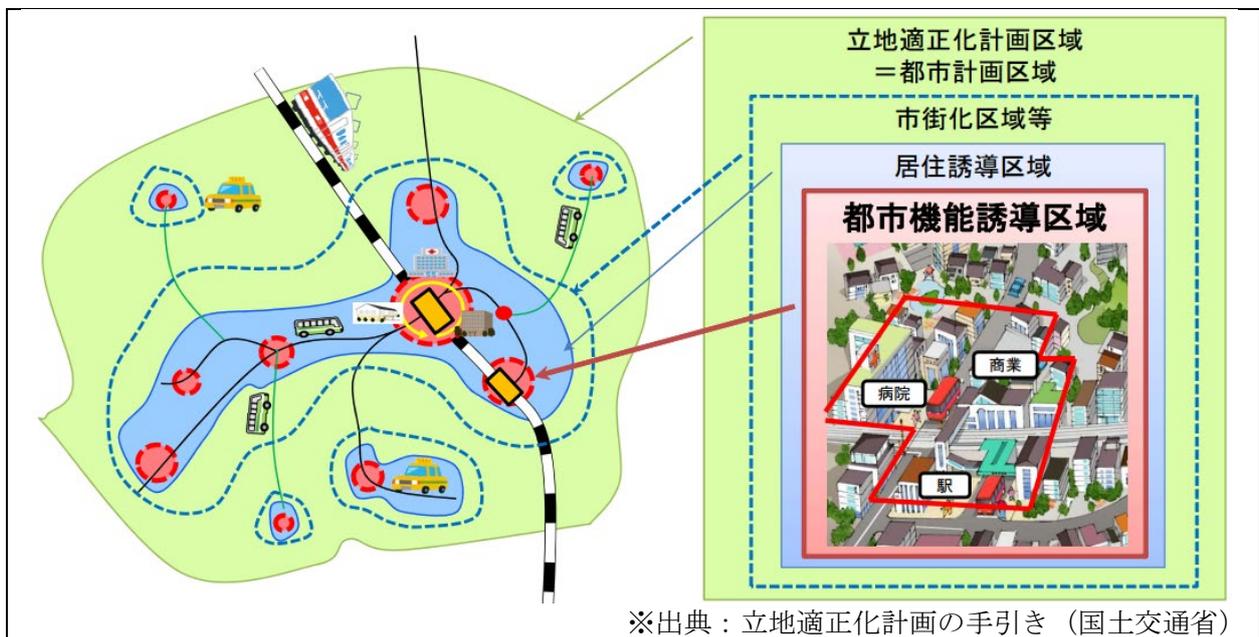


図 都市機能誘導区域のイメージ図

#### (2) 都市機能区域設定に関する国の考え方

都市機能誘導区域の設定にあたって、国は以下のような考え方や規程を示している。

<第12版 都市計画運用指針 令和6年3月>

##### ②都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

### (3) 都市機能誘導区域設定の考え方(案)

#### STEP1:居住誘導区域内への誘導を基本

#### STEP2:各拠点の内、公共交通機関でアクセスしやすい区域

- ・都市拠点、地域拠点、生活拠点への都市機能誘導区域の設定
- ・公共交通機関でアクセスしやすい区域をベースとし鉄道駅を中心とする1km圏域とする
- ・中心部が鉄道駅から遠い安中都市拠点では、鉄道以外の公共交通の乗り換え拠点でもある市役所を中心に1km圏域をベースとする。なお、新駅構想を検討するエリアについては、検討の進捗にあわせ都市機能誘導区域の設定を検討する
- ・生活サービス機能が原市交差点付近に集積している原市交差点・磯部駅周辺は、路線バスの乗り換え拠点である碓氷病院を中心に1km圏域をベースとする
- ・都市拠点及び地域拠点・生活拠点における誘導施設の考え方に基づき、既存の都市機能利便施設が集積したエリアをベースに検討する

#### STEP3:都市計画との整合

- ・低層住居専用系地域の用途地域は除外することを基本とする

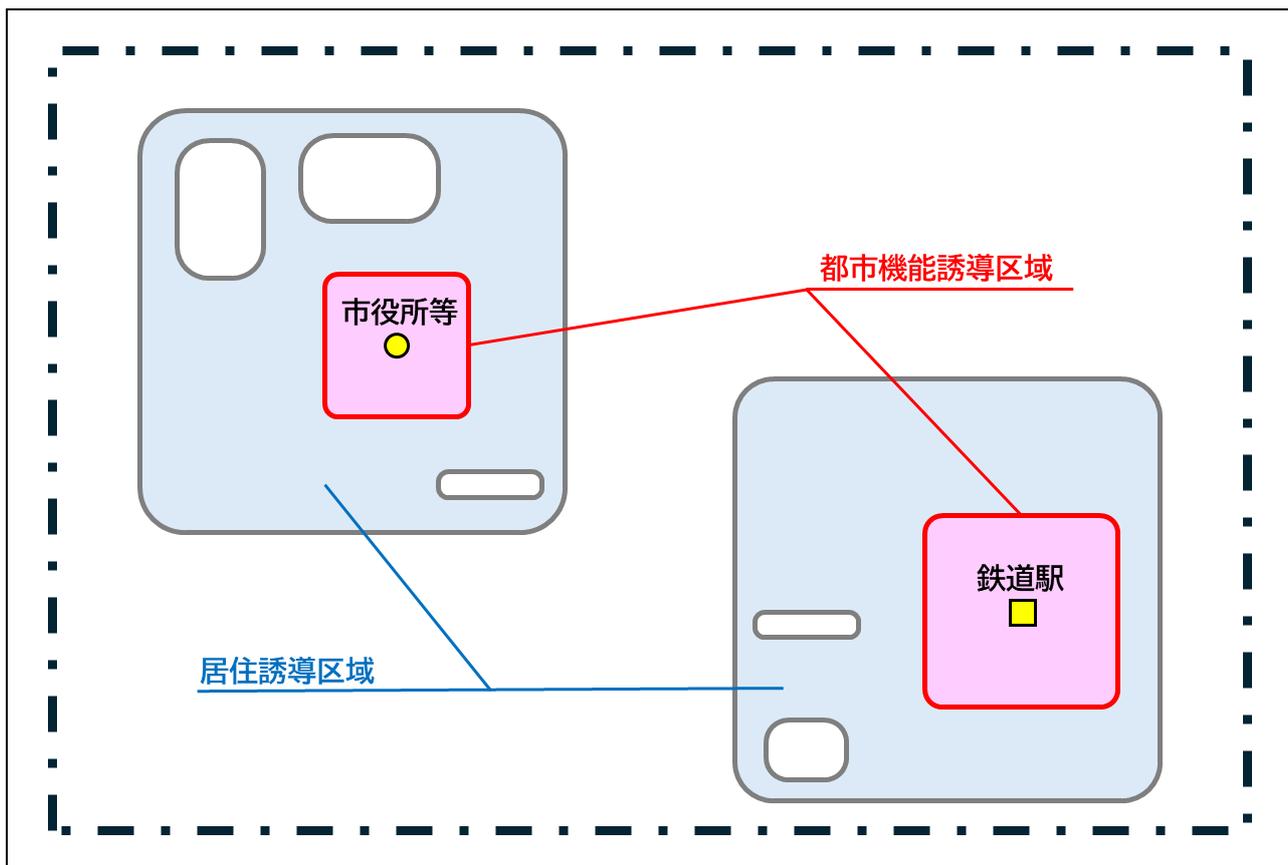
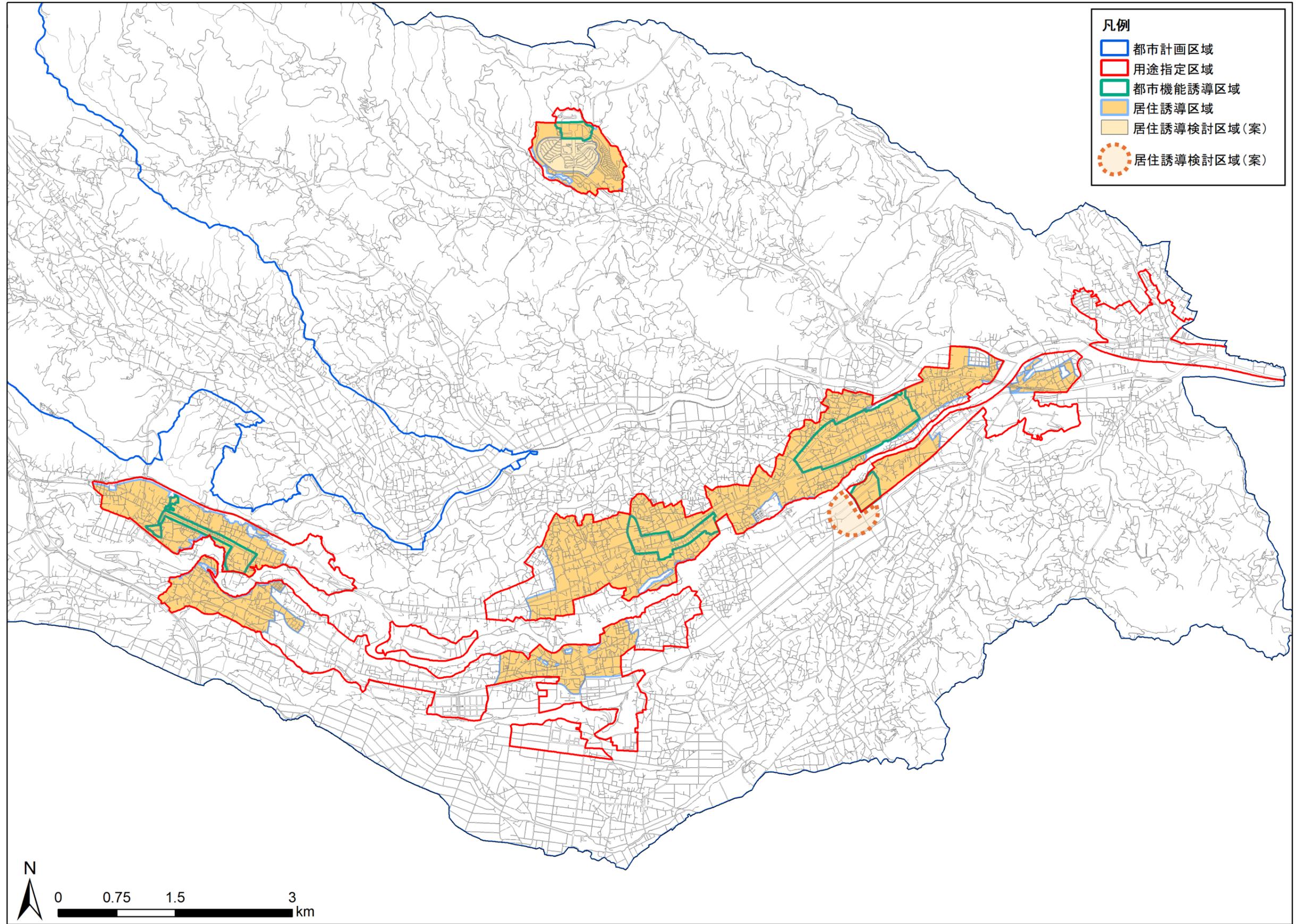


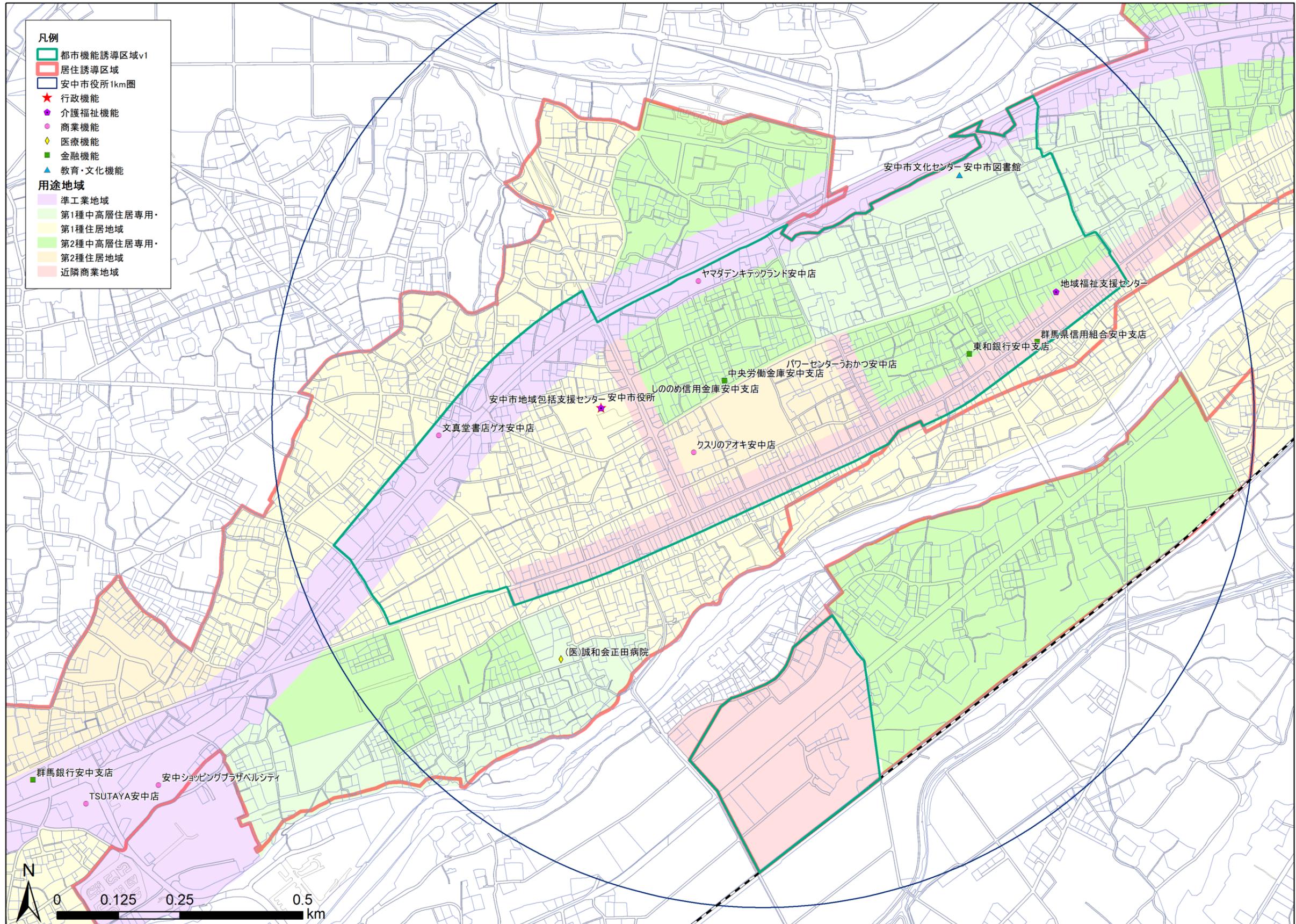
図 都市機能誘導区域設定の考え方 (概念図)

【都市機能誘導区域案】



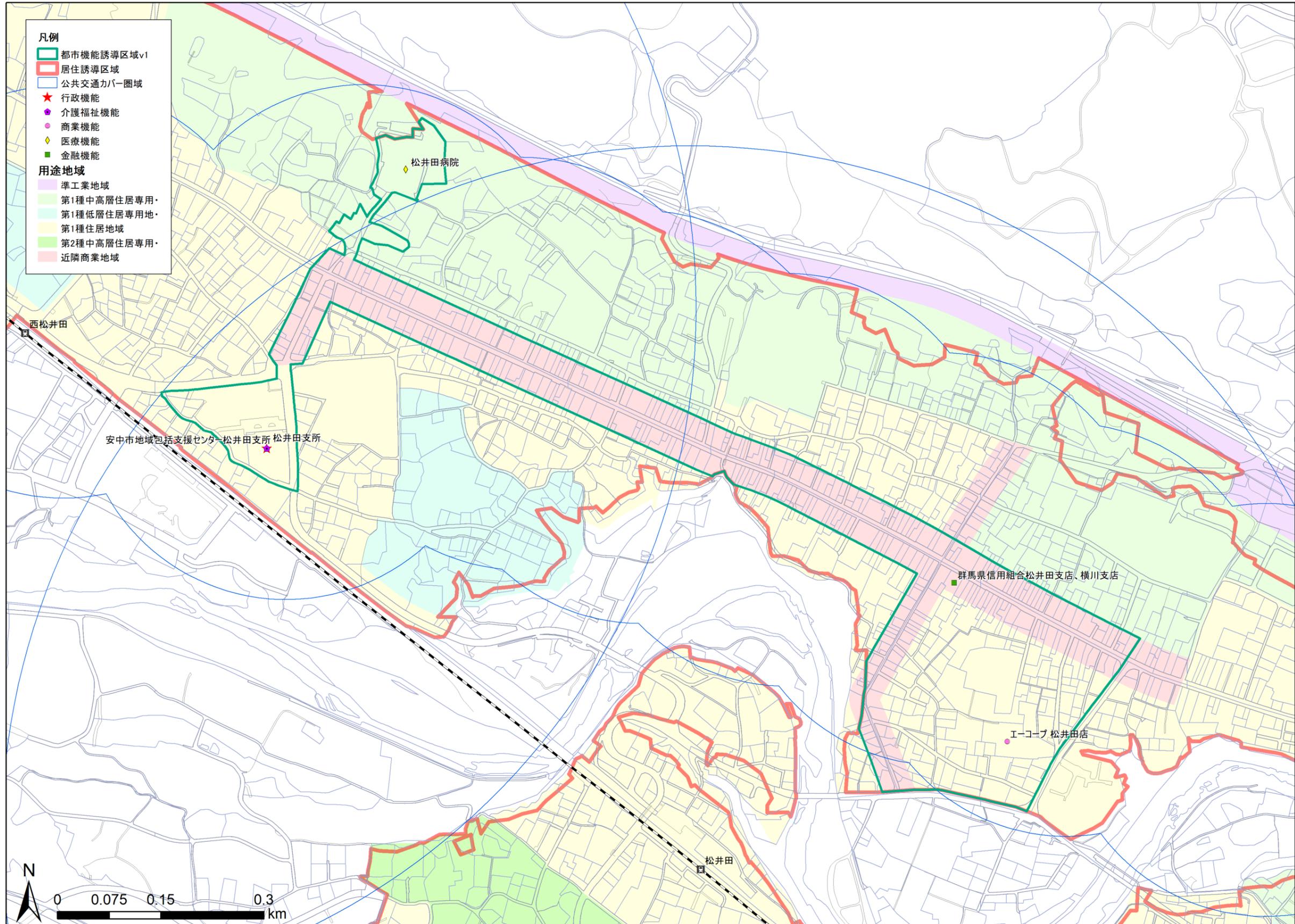


参考 都市機能誘導区域 検討詳細図(安中)



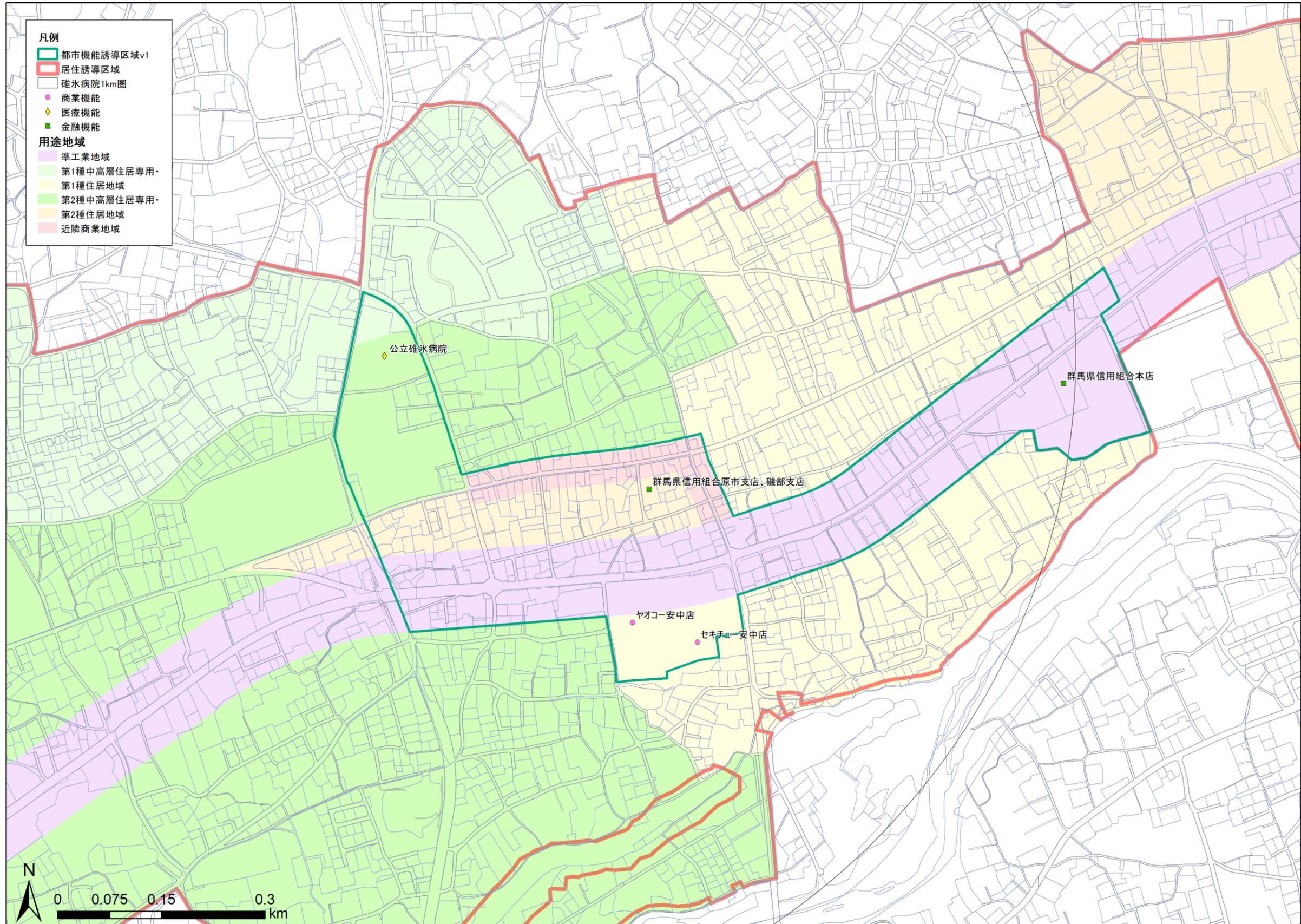


■参考 都市機能誘導区域 検討詳細図(松井田)





参考 都市機能誘導区域 検討詳細図(原市)





■参考 都市機能誘導区域 検討詳細図(安中榛名駅周辺)

